RE/MAX
FOCUS



OBLIGACIONES TRIBUTARIAS VENDEDOR Y COMPRADOR

Expositor: Robert Cotrina

RE/MAX FOCUS



VENDEDOR

1. IMPUESTO **PREDIAL** hasta fin de año.
2. **ARBITRIOS** hasta el mes que se efectúa la venta.
3. IMPUESTO A **LA RENTA.**

COMPRADOR

1. GASTOS **NOTARIALES Y REGISTRALES.**
2. IMPUESTO DE **ALCABALA.**

VEAMOSLO POR PARTES

RE/MAX FOCUS

1. EL IMPUESTO PREDIAL



- **¿Qué es?**

Es un impuesto de recaudación municipal con periodicidad anual sobre **la base imponible**.

- **¿Dónde se paga?**

Este impuesto se cancela en la Municipalidad Distrital del inmueble en venta

- **¿Quién lo Paga?**

Este impuesto lo cancela EL VENDEDOR o LOS VENDEDORES de acuerdo a su porcentaje de copropiedad

Para vender un inmueble se debe pagar todo el Impuesto predial del año vigente.

- **¿Cómo se Calcula?**

El impuesto se calcula aplicando a la base imponible la siguiente escala progresiva acumulativa:

Tramo de autovalúo	Alícuota
Hasta 15 UIT	0.2%
Más de 15 UIT y hasta 60 UIT	0.6%
Más de 60 UIT	1.0%



RE/MAX FOCUS

¡IMPORTANTE!

Para efectos de VENDER UNA PROPIEDAD, se debe solicitar **LA CONSTANCIA DE NO ADEUDO DEL IMPUESTO PREDIAL**

RECUERDA QUE: Cada copropietario debe tener su propia CONSTANCIA DE NO ADEUDO







Servicio de Administración Tributaria de Trujillo

CONSTANCIA DE ADEUDOS

(Dec. Sup. 156-2004-EF)

Nro. Constancia: 1-217381-2023 Fecha Emisión: 04/07/2023 14:57:46 Expediente Nro: 25696-2023

DATOS DEL OBLIGADO TRIBUTARIO

Nombre y Apellido / Razon.Soc.: CARREÑO AGUILAR LUIS ALBERTO
L.E. / DNI. / CIP. / PAS. : 18196752
NIT (RUC) :
Domicilio Fiscal : SECTOR NATASHA ALTA MZ. R' LOTE 26 - URB. POPULAR EL CORTIJO - TRUJILLO

DATOS DEL CONYUGUE CO-PROPIETARIO

Nombre y Apellido / Razon.Soc.: REYES ARQUEROS DORIS YANET
L.E. / DNI. / CIP. / PAS. : 18197033
NIT (RUC) :
Domicilio Fiscal : SECTOR NATASHA ALTA MZ. R' LOTE 26 - URB. POPULAR EL CORTIJO - TRUJILLO

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD / TRANSFERENCIA

TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE URBANO CONSISTENTE EN SECTOR NATASHA ALTA MZ. R1 LOTE 26 - URB. POPULAR EL CORTIJO - TRUJILLO . DE ESTA CIUDAD

VALOR DE LA TRANSFERENCIA AUN NO REALIZADA

IMPUESTOS GENERADOS

Impuesto Predial : AFECTO
Impuesto de alcabala :

SITUACION DEUDORA

EL TRANSFERENTE DEL INMUEBLE ANTES DESCRITO NO PRESENTA OBLIGACIONES TRIBUTARIAS PENDIENTES DE PAGO POR IMPUESTO PREDIAL HASTA EL EJERCICIO FISCAL 2023

POR LO QUE FIRMAMOS DANDO CONSTANCIA

Lic. Yolana Victoria Vela Pannango
CONSTANCIA DE ADEUDOS
SATT

Karina Ussel Tirado Mendoza
CONSTANCIA DE ADEUDOS
SATT

La presente se sustenta en la Obligación Tributaria determinada a la fecha, la cual podria variar posteriormente, como resultado de la fiscalización de oficio que pudiera practicar la Administración, o en base a los actos que realice con arreglo a su facultad de revisión, reexamen, y demás conferidas en el TUO del Código Tributario.
Nota : Este documento no es Válido sin la firma en original de los funcionarios responsables

(La presente constancia tiene vigencia 30 días calendarios despues de su emisión)

Organismo Público Descentralizado de la Municipalidad Provincial de Trujillo, con personería Jurídica de Derecho Público Interno, creado mediante Ordenanza Municipal Nro. 04-98-MPT
Esq. Bolívar con Pasaje San Agustín - Trujillo

NOTARIA







https://www.satt.gob.pe/impuesto-predial



2. LOS ARBITRIOS



- **¿Qué es?**

Son tasas que se pagan por la prestación o mantenimiento de los servicios públicos de Limpieza Pública, Parques y Jardines Públicos y Serenazgo entre otros. En el argot popular se van a encontrar con que lo siguen llamando **“la baja policía”**

- **¿Dónde se paga?**

Este impuesto se cancela en la Municipalidad Distrital del inmueble en venta.

- **¿Quién lo Paga?**

Este impuesto lo cancela EL VENDEDOR o LOS VENDEDORES de acuerdo a su porcentaje de copropiedad solo **HASTA EL MES EN QUE SE EFECTÚA LA VENTA**

En el caso de los arbitrios, no se solicita ninguna constancia, pero OJO que si no lo cancelan aparecerá observado en la CONSTANCIA DE NO ADEUDO DEL IMPUESTO PREDIAL.



3. EL IMPUESTO DE ALCABALA



- **¿Qué es?**

El Impuesto de Alcabala grava la transferencia de propiedad de los inmuebles urbanos o rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive la venta con reserva de dominio.

https://www.satt.gob.pe/impuesto-de-alcabala

- **¿Cómo se Calcula?**

$$Alcabala = 3\% \, (PV \; - 10 \; UIT)$$



RE/MAX FOCUS

¡IMPORTANTE!

Para efectos de COMPRAR UNA PROPIEDAD, se debe solicitar **LA CONSTANCIA DE NO ADEUDO DEL ALCABALA**

RECUERDA QUE: Cada copropietario debe tener su propia CONSTANCIA DE NO ADEUDO





Servicio de Administración Tributaria de Trujillo

CONSTANCIA DE ADEUDOS

(Dec. Sup. 156-2004-EF)

Nro. Constancia: 1-217577-2023 Fecha Emisión: 10/07/2023 12:33:10 Expediente Nro: 26575-2023

DATOS DEL OBLIGADO TRIBUTARIO

Nombre y Apellido / Razon.Soc.: VARGAS RAMIREZ EXALTACION
L.E. / DNI. / CIP. / PAS. : 19531558
NIT (RUC) :
Domicilio Fiscal : SECTOR NATASHA ALTA MZ. R1 LOTE 26 - URB. POPULAR EL CORTIJO - TRUJILLO

DATOS DEL CONYUGUE CO-PROPIETARIO

Nombre y Apellido / Razon.Soc.:
L.E. / DNI. / CIP. / PAS. :
NIT (RUC) :
Domicilio Fiscal :

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD / TRANSFERENCIA

TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE URBANO CONSISTENTE EN SECTOR NATASHA ALTA MZ. R1 LOTE 26 - P.E. 14091720 URB. POPULAR EL CORTIJO - TRUJILLO, DE ESTA CIUDAD MEDIANTE MINUTA DE COMPRA VENTA DE FECHA 07/07/2023 OTORGADA POR ALBERTO CARREÑO AGUILAR Y DORIS YANET REYES ARQUEROS

VALOR DE LA TRANSFERENCIA : 200000.00 DOLARES

IMPUESTOS GENERADOS

Impuesto Predial :
Impuesto de alcabala : AFECTO

SITUACION DEUDORA

EL ADQUIRIENTE DEL INMUEBLE ANTES DESCRITO NO PRESENTA OBLIGACIONES TRIBUTARIAS PENDIENTES DE PAGO POR IMPUESTO ALCABALA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL 2023

POR LO QUE FIRMAMOS DANDO CONSTANCIA

Cynthia Marylin Camacho Salinas
CONSTANCIA DE ADEUDOS
SATT

Karina Lisset Tirado Mendoza
CONSTANCIA DE ADEUDOS
SATT

La presente se sustenta en la Obligación Tributaria determinada a la fecha, la cual podria variar posteriormente, como resultado de la fiscalización de oficio que pudiera practicar la Administracion, o en base a los actos que realice con arreglo a su facultad de revisión, reexamen, y demás contenidas en el TUO del Código Tributario.
Nota : Este documento no es Válido sin la firma en original de los funcionarios responsables

(La presente constancia tiene vigencia 30 dias calendarios despues de su emisión)

OFICINA REGISTRAL - RPU





Ejemplos:



1. Juan Carrasco ha comprado una casa por 300 mil soles a Martha Suarez. Acaban de firmar minuta y para la firma de escritura a Juan le han solicitado en la notaría su Constancia de No Adeudo del Alcabala, ¿cuánto tiene que pagar?

$$Alcabala = 3\% \, (PV \; - 10 \; UIT)$$

$$PV = 300{,}000$$

$$UIT(2023) = 4{,}950$$

$$Alcabala = 3\% \, (300{,}000 \; - 10 \; * 4{,}950)$$
$$Alcabala = 3\% \, (300{,}000 \; - 49{,}500)$$
$$Alcabala = 7{,}515$$



RE/MAX FOCUS



Ejemplos:

2. Los hermanos Martínez (Sofía y Marco) han decidido comprar un departamento por 300 mil soles a Fernando Torres, ¿Cuánto les toca pagar de Alcabala?

SOFÍA MARTINEZ

$$Alcabala = 3\% \ (PV \ - 10 \ UIT)$$

$$PV \ = 150{,}000 \text{ (copropiedad)}$$

$$UIT(2023) = 4{,}950$$

$$Alcabala = 3\% \ (1500{,}000 \ - 10 \ * 4{,}950)$$

$$Alcabala = 3\% \ (150{,}000 \ - 49{,}500)$$

$$Alcabala = 3{,}015$$

MARCO MARTINEZ

$$Alcabala = 3\% \ (PV \ - 10 \ UIT)$$

$$PV \ = 150{,}000 \text{ (copropiedad)}$$

$$UIT(2023) = 4{,}950$$

$$Alcabala = 3\% \ (150{,}000 \ - 10 \ * 4{,}950)$$

$$Alcabala = 3\% \ (150{,}000 \ - 49{,}500)$$

$$Alcabala = 3{,}015$$



4. EL IMPUESTO A LA RENTA



- **¿Qué es?**

EL IMPUESTO A LA RENTA DE 2DA CATEGORÍA es el Impuesto que grava las ganancias de capital provenientes de la enajenación de inmuebles distintos a la casa habitación siempre y cuando se hayan adquirido a partir del 01.01.2004

- **Fórmula Madre**

GANANCIAS DE CAPITAL

$$IR = 5\% \, (PV - CC)$$

IR: *Impuesto a la Renta*

PV: *Precio de Venta*

CC: *Costo Computable*

El Costo Computable es el valor ajustado de **ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE**, es decir lo que pagaste por él al momento de comprarlo.

RE/MAX FOCUS



RE/MAX FOCUS

4. EL IMPUESTO A LA RENTA



TÍTULO ONEROSO

Transferencia de propiedad en la que existe un intercambio económico. En este caso, el adquiriente del bien paga un precio o realiza algún tipo de contraprestación económica al transferente para obtener la propiedad del bien inmueble.

Ejemplos:

La COMPRA VENTA

La Permuta

TÍTULO GRATUITO

La transferencia de propiedad se realiza sin contraprestación económica o bajo una contraprestación simbólica. No hay un intercambio directo de valor económico entre las partes.

Ejemplos:

La DONACIÓN

Anticipos de Legítima

Sucesión Intestada

Prescripción Adquisitiva de Dominio



RE/MAX FOCUS

- **¿CÓMO SE CALCULA?** $IR = 5\% \, (PV - CC)$



A TÍTULO ONEROSO

Costo Computable

$$IR = 5\% \, (PV - CA * icm)$$

PV: *Precio de Venta*
CA: *Costo de Adquisición del inmueble*
icm: *Índice de Corrección Monetaria*

01.01.2004

¡NO SE PAGA IMPUESTO A LA RENTA!

01.08.2012

***Desde* 01.01.2004 – *Hasta* 31.07.2012**

Costo Computable

$$IR = 5\% \, (PV - AU * icm)$$

PV: *Precio de Venta*
AU: Valor del Autovalúo (PU)
icm: *Índice de Corrección Monetaria*

Desde* 01.08.2012 – *Hasta ACTUALIDAD

$$IR = 5\%(PV - CC)$$

PV: *Precio de Venta*

$CC = 0$

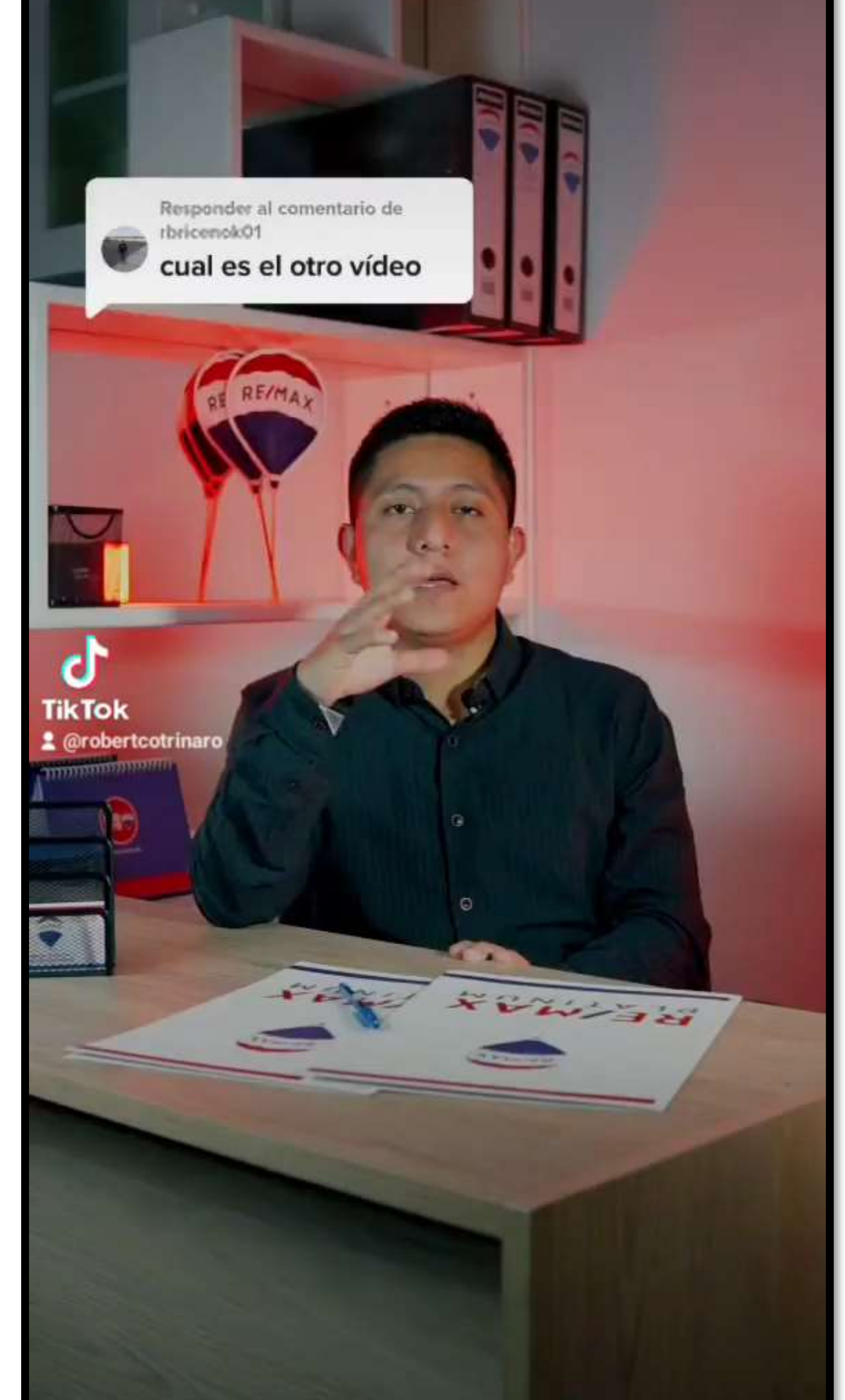
$$IR = 5\% * PV$$

A TÍTULO GRATUITO



RE/MAX FOCUS

TikTok
@robertcotrinaro







Formulario 1662 SUNAT



SOLO PARA SER USADO COMO BORRADOR

SUNAT

GUÍA DE PAGOS VARIOS

PUEDE SER UTILIZADO POR TODOS LOS CONTRIBUYENTES

1. DATOS NECESARIOS PARA REALIZAR EL PAGO EN TODOS LOS CASOS:

NÚMERO RUC: 1 0 7 4 9 5 9 6 6 6 5

PERÍODO TRIBUTARIO: Mes 1 2 Año 2 0 2 3

2. MARQUE LO QUE DESEA PAGAR Y COMPLETE:

[X] TRIBUTO — CÓDIGO DE TRIBUTO, CONCEPTO A PAGAR (Ver tablas 1 al 6): 3 0 2 1

[ ] MULTA — CÓDIGO DE MULTA (Ver tablas 8 y 9)

Importante:
- Si el Código de Multa se encuentra en la tabla 8, deje en blanco el Código de Tributo Asociado. Si el Código de Multa se encuentra en la tabla 9, debe
- completar obligatoriamente el Código de Tributo Asociado.

CÓDIGO DE TRIBUTO ASOCIADO (Ver tablas 1 al 6)

[ ] FRACCIONAMIENTOS (Art. 36° Código Tributario, RRAF- Refinanciamiento, FRAES, SIDEA, SDDM y otros)

CÓDIGO DE FRACC. (Ver tabla 7) — N° RESOLUCIÓN APROBATORIA O DE PÉRDIDA

3. IMPORTE A PAGAR (sin decimales): 7000 .00

VER TABLAS DE CÓDIGOS DE TRIBUTOS DE USO FRECUENTE AL DORSO

DISTRIBUCIÓN GRATUITA - PROHIBIDA SU VENTA



RE/MAX FOCUS

EXONERACIÓN POR CASA HABITACIÓN



Reglamento de La Ley del Impuesto a la Renta – Artículo 1° A

Artículo 1°-A.- DEFINICIÓN DE CASA HABITACIÓN

Para efecto de lo dispuesto en el acápite i) del último párrafo del Artículo 2° de la Ley, se considera casa habitación del enajenante, al inmueble que permanezca en su propiedad por lo menos dos (2) años y que no esté destinado exclusivamente al comercio, industria, oficina, almacén, cochera o similares.

En caso el enajenante tuviera en propiedad más de un inmueble que cumpla con las condiciones señaladas en el párrafo anterior, será considerada casa habitación sólo aquél que, luego de la enajenación de los demás inmuebles, resulte como el único inmueble de su propiedad. Cuando la enajenación se produzca en un solo contrato o cuando no fuera posible determinar las fechas en las que dichas operaciones se realizaron, se reputará como casa habitación del enajenante al inmueble de menor valor.

Adicionalmente, se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Tratándose de sociedades conyugales que optaron por tributar como tales, se deberá considerar los inmuebles de propiedad de la sociedad conyugal y de los cónyuges. En consecuencia, se reputará como casa habitación de la sociedad conyugal al inmueble de su propiedad, en la parte que corresponda al cónyuge que no sea propietario de otro inmueble.
2. Tratándose de sucesiones indivisas, se deberá considerar únicamente los inmuebles de propiedad de la sucesión.
3. Tratándose de inmuebles sujetos a copropiedad, se deberá considerar en forma independiente si cada copropietario es propietario a su vez de otro inmueble. En tal sentido, se reputará como casa habitación sólo en la parte que corresponda a los copropietarios que no sean propietarios de otros inmuebles.



RE/MAX FOCUS

EXONERACIÓN POR CASA HABITACIÓN



Resumen:

1. **Que sea propietario mínimo 2 años** (No necesariamente viva ahí)
2. **No sea industria**, comercio, **ni cochera**, ni depósito.
3. **Que sea su único inmueble** a nivel nacional.



RE/MAX FOCUS

EXONERACIÓN POR CASA HABITACIÓN



DEPARTAMENTO



SÍ ES CASA HABITACIÓN

NO PAGA IR

COCHERA



NO ES CASA HABITACIÓN

SÍ PAGA IR



RE/MAX FOCUS

EXONERACIÓN POR CASA HABITACIÓN



TERRENO SIN CONSTRUIR



Según Informe de Sunat N° 091-2012-SUNAT/4B0000

La venta de un terreno sin construir, que constituye su única propiedad del vendedor se encuentra afecta al pago del impuesto a la renta siempre y cuando haya sido adquirida a partir del 01.01.2004



RE/MAX FOCUS

EXONERACIÓN POR CASA HABITACIÓN



Casa





Sociedad Conyugal



NO PAGA IR

SÍ PAGA IR



RE/MAX FOCUS

COMUNICACIÓN DE NO ENCONTRARSE OBLIGADO A EFECTUAR EL PAGO DEFINITIVO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORIA

COMUNICACIÓN DE NO ENCONTRARSE OBLIGADO A EFECTUAR EL PAGO DEFINITIVO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORIA POR ENAJENACIÓN DE INMUEBLES O DERECHOS SOBRE LOS MISMOS

Base Legal: Literal b.1 del numeral 1) del artículo 53°B del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta.

I. IDENTIFICACIÓN DEL ENAJENANTE

PERSONA NATURAL ☐ SOCIEDAD CONYUGAL ☐ SUCESIÓN INDIVISA ☐

APELLIDOS Y NOMBRES:

NÚMERO DE RUC | TIPO DE DOCUMENTO (Ver tabla 1) | NÚMERO DE DOCUMENTO

CÓNYUGE (Sólo en el caso en que tampoco se encuentre obligado a efectuar el pago del impuesto)

APELLIDOS Y NOMBRES:

NÚMERO DE RUC | TIPO DE DOCUMENTO (Ver tabla 1) | NÚMERO DE DOCUMENTO

II. DATOS DEL REPRESENTANTE

APELLIDOS Y NOMBRES:

NÚMERO DE RUC | TIPO DE DOCUMENTO (Ver tabla 1) | NÚMERO DE DOCUMENTO

III. DATOS DEL ADQUIRENTE

APELLIDOS Y NOMBRES:

NÚMERO DE RUC | TIPO DE DOCUMENTO (Ver tabla 1) | NÚMERO DE DOCUMENTO

IV. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

DISTRITO	PROVINCIA	DEPARTAMENTO	DIRECCIÓN

INMUEBLE EN CO-PROPIEDAD SI ☐ NO ☐

V. DE LA ENAJENACIÓN

VALOR DE VENTA ☐ MONEDA ☐

FECHA / / COSTO COMPUTABLE ☐ MONEDA ☐

VI. MOTIVO PARA NO ESTAR SUJETO AL PAGO DEFINITIVO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORÍA

LA GANANCIA DE CAPITAL PROVENIENTE DE LA ENAJENACIÓN CONSTITUYE RENTA DE TERCERA CATEGORÍA	EL INMUEBLE ENAJENADO ES CASA HABITACIÓN DEL ENAJENANTE	NO EXISTE IMPUESTO A PAGAR
☐	☐	☐

LA PRESENTE COMUNICACIÓN TIENE CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA

APELLIDOS Y NOMBRES : ENAJENANTE O REPRESENTANTE LEGAL

FECHA: / /

FIRMA

TABLA 1
TIPO DE DOCUMENTO

1. D.N.I. / L.E
4. CARNÉ DE EXTRANJERÍA
5. PASAPORTE
A. CÉDULA DIPLOMÁTICA





RE/MAX FOCUS

BÚSQUEDA POSITIVA DE PROPIEDAD INMUEBLE

sunarp

REGISTRO DE PREDIOS

REPORTE DE BUSQUEDA POR APELLIDOS Y NOMBRES

Ap.Paterno [LEON]   Ap.Materno [SAG]   Nombre [JOSE]

BÚSQUEDA REALIZADA EN : OFICINA REGISTRAL TRUJILLO

OFICINA	PARTIDA	FICHA/TOMO	LIBRO	APELLIDOS Y NOMBRES / RAZON SOCIAL	ESTADO
TRUJILLO	**55127757**	14127760	**PROPIEDAD INMUEBLE**	LEON SAGASTEGUI JOSE ALBERTO	Activo

TRUJILLO-TRUJILLO- CALLE MICAELA BASTIDAS NUM 384 MZ F LOTE 14 - CENTRO URBANO INFORMAL ALTO MOCHICA



HOJA INFORMATIVA, NO VALIDO PARA TRAMITE JUDICIAL NI ADMINISTRATIVO.

Fecha de Búsqueda : 16/09/2023 10:55   Recibo : 2023-249-00015779   Publicidad N°: 2023-5750677

USUARIO : RODRIGUEZ OROSCO, LUISENRIQUE





RE/MAX FOCUS

PROBLEMAS:



1. La señora María Suárez compró un inmueble en enero 2021 a S/ 300,000. Estuvo viviendo en dicho inmueble hasta que decidió venderlo en el mes de enero 2022 percibiendo un monto de S/. 400,000. Era el único inmueble de su propiedad.

1

¿Es Casa Habitación?

- Mínimo 2 años en su propiedad x
- Su única Propiedad ✓
- No es cochera, ni industria, ni depósito ✓

NO es CASA HABITACIÓN

2

¿Lo adquirió antes del 01.01.2004?

NO!, tiene que pagar Renta

¡SÍ PAGA RENTA!



- **¿CÓMO SE CALCULA?** $IR = 5\% \, (PV - CC)$



A TÍTULO ONEROSO

01.01.2004

Costo Computable

$$IR = 5\% \, (PV - CA * icm)$$

PV: Precio de Venta
CA: Costo de Adquisición del inmueble
icm: Índice de Corrección Monetaria

¡NO SE PAGA IMPUESTO A LA RENTA!

01.08.2012

Desde 01.01.2004 – *Hasta* 31.07.2012

Costo Computable

$$IR = 5\% \, (PV - AU * icm)$$

PV: Precio de Venta
AU: Valor del Autovalúo (PU)
icm: Índice de Corrección Monetaria

Desde 01.08.2012 – *Hasta ACTUALIDAD*

$$IR = 5\%(PV - CC)$$

PV: Precio de Venta

$CC = 0$

$$IR = 5\% * PV$$

A TÍTULO GRATUITO



RE/MAX FOCUS

PROBLEMAS:



1. La señora María Suárez compró un inmueble en enero 2021 a S/ 300,000. Estuvo viviendo en dicho inmueble hasta que decidió venderlo en el mes de enero 2022 percibiendo un monto de S/. 400,000. Era el único inmueble de su propiedad.

1

¿Es Casa Habitación?

- Mínimo 2 años en su propiedad ✗
- Su única Propiedad ✓
- No es cochera, ni industria, ni depósito ✓

NO es CASA HABITACIÓN

2

¿Lo adquirió antes del 01.01.2004?

NO!

¡SÍ PAGA RENTA!

$$IR = 5\% \ (PV - CA * icm)$$

$$IR = 5\% \ (400000 - 300000 * icm)$$

$$icm(enero\ 2021) = 1.21$$

$$IR = 5\% \ (400000 - 300000 * 1.21)$$

$$IR = 5\% \ (400000 - 363000)$$

$$IR = 5\% \ (37000)$$

$$IR = 1850$$

RE/MAX FOCUS

PROBLEMAS:



2. Juan Martinez compró un departamento el 13 de Marzo del 2002 a S/.250000, y hoy en el año 2023 decide venderlo por S/.600000. No es casa habitación porque Juan tiene 2 departamentos adicionales. ¿Cuánto debe pagar de impuesto a la Renta? .

¿Lo adquirió antes del 01.01.2004?

¡SÍ!

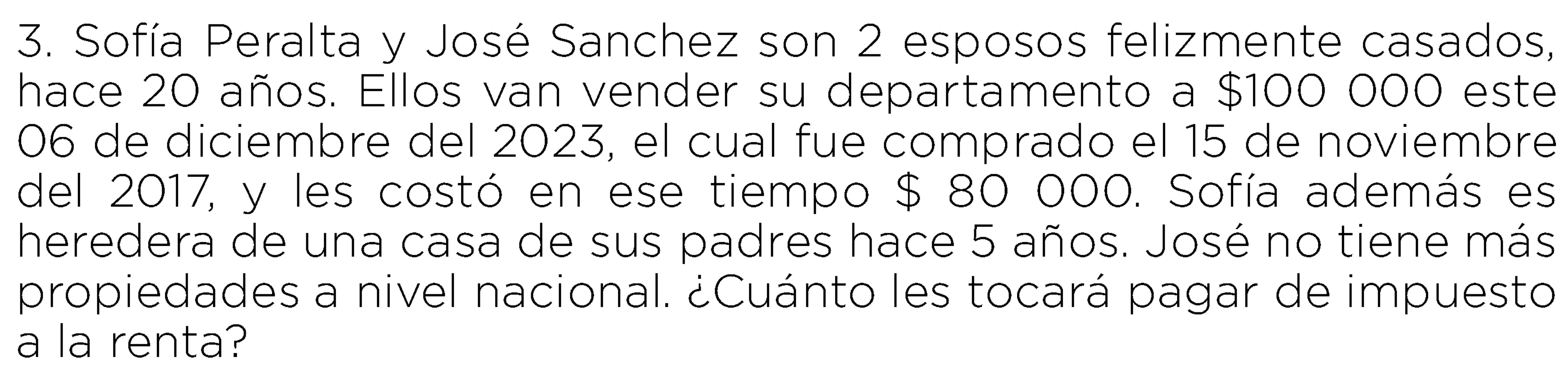
Rpta: NO PAGA IMPUESTO A LA RENTA



RE/MAX FOCUS



PROBLEMAS:


3. Sofía Peralta y José Sanchez son 2 esposos felizmente casados, hace 20 años. Ellos van vender su departamento a $100 000 este 06 de diciembre del 2023, el cual fue comprado el 15 de noviembre del 2017, y les costó en ese tiempo $ 80 000. Sofía además es heredera de una casa de sus padres hace 5 años. José no tiene más propiedades a nivel nacional. ¿Cuánto les tocará pagar de impuesto a la renta?

SOFÍA PERALTA

1 ¿Lo adquirió antes del 01.01.2004? **NO!**

2 ¿Es Casa Habitación? **NO!**

- Mínimo 2 años en su propiedad ✓
- Su única Propiedad X
- No es cochera, ni industria, ni depósito ✓

CALCULEMOS EL IMPUESTO A LA RENTA

JOSÉ SANCHEZ

1 ¿Lo adquirió antes del 01.01.2004? **NO!**

2 ¿Es Casa Habitación? **SÍ!**

- Mínimo 2 años en su propiedad ✓
- Su única Propiedad ✓
- No es cochera, ni industria, ni depósito ✓





RE/MAX FOCUS

- **¿CÓMO SE CALCULA?** $IR = 5\% \ (PV - CC)$



A TÍTULO ONEROSO

01.01.2004

Costo Computable

$$IR = 5\% \ (PV - CA * icm)$$

PV: *Precio de Venta*

CA: *Costo de Adquisición del inmueble*

icm: *Índice de Corrección Monetaria*

¡NO SE PAGA IMPUESTO A LA RENTA!

01.08.2012

***Desde* 01.01.2004 – *Hasta* 31.07.2012**

Costo Computable

$$IR = 5\% \ (PV - AU * icm)$$

PV: *Precio de Venta*

AU: Valor del Autovalúo (PU)

icm: *Índice de Corrección Monetaria*

Desde* 01.08.2012 – *Hasta ACTUALIDAD

$$IR = 5\%(PV - CC)$$

PV: *Precio de Venta*

$CC = 0$

$$IR = 5\% * PV$$

A TÍTULO GRATUITO







PROBLEMAS:

3. Sofía Peralta y José Sanchez son 2 esposos felizmente casados, hace 20 años. Ellos van vender su departamento a $100 000 este 06 de diciembre del 2023, el cual fue comprado el 15 de noviembre del 2017, y les costó en ese tiempo $ 80 000. Sofía además es heredera de una casa de sus padres hace 5 años. José no tiene más propiedades a nivel nacional. ¿Cuánto les tocará pagar de impuesto a la renta?

SOFÍA PERALTA

1 **¿Lo adquirió antes del 01.01.2004?** **NO!**

2 **¿Es Casa Habitación?** **NO!**

CALCULEMOS EL IMPUESTO A LA RENTA

$$IR = 5\% \, (PV - CA * icm)$$

$PV = \$ \, 50\,000$ $\quad$ $CA = \$ \, 40\,000$

$$icm = 1.27$$

Para convertir dólares a soles, usamos el tipo de cambio COMPRA de la SBS según la fecha exacta.

$PV = \$ \, 50\,000 \ggg \mathbf{06.12.2023}$ $\quad$ $TC = 3.751$

$$\boldsymbol{PV = S/187\,550}$$

$CA = \$ \, 40\,000 \ggg \mathbf{15.11.2017}$ $\quad$ $TC = 3.248$

$$\boldsymbol{CA = S/129\,920}$$

$$IR = 5\% \, (PV - CA * icm)$$

$$IR = 5\% \, (187550 - 129920 * 1.27)$$

$$IR = 1127.58$$

RPTA: Sofía pagará S/. 1128 de Impuesto a la Renta. Mientras que José no pagará nada por ser Casa Habitación para él.



RE/MAX FOCUS

PROBLEMAS:



4. La sucesión intestada a favor de Mario Casinelli de una casa salió el 10 de diciembre del 2008. Hoy 2023, Mario ha decidido venderlo por el precio de S/. 230 000. Estaba revisando su autovalúo y ya sabe que es de S/.80 000. ¿Cuánto es el impuesto a la renta que tendrá que pagar Mario? Se sabe que no cumple ser Casa Habitación.

1	**¿Lo adquirió antes del 01.01.2004?**	**NO!**
2	**¿Es Casa Habitación?**	**NO!**



REMAX FOCUS

- **¿CÓMO SE CALCULA?** $IR = 5\% \ (PV - CC)$



A TÍTULO ONEROSO

01.01.2004

Costo Computable

$$IR = 5\% \ (PV - CA * icm)$$

PV: Precio de Venta
CA: Costo de Adquisición del inmueble
icm: Índice de Corrección Monetaria

¡NO SE PAGA IMPUESTO A LA RENTA!

01.08.2012

Desde 01.01.2004 – Hasta 31.07.2012

Costo Computable

$$IR = 5\% \ (PV - AU * icm)$$

PV: Precio de Venta
AU: Valor del Autovalúo (PU)
icm: Índice de Corrección Monetaria

Desde 01.08.2012 – Hasta ACTUALIDAD

$$IR = 5\%(PV - CC)$$

PV: Precio de Venta

$CC = 0$

$$IR = 5\% * PV$$

A TÍTULO GRATUITO





PROBLEMAS:

4. La sucesión intestada a favor de Mario Casinelli de una casa salió el 10 de diciembre del 2008. Hoy 2023, Mario ha decidido venderlo por el precio de S/. 230 000. Estaba revisando su autovalúo y ya sabe que es de S/.80 000. ¿Cuánto es el impuesto a la renta que tendrá que pagar Mario? Se sabe que no cumple ser Casa Habitación.

1	**¿Lo adquirió antes del 01.01.2004?**	**NO!**
2	**¿Es Casa Habitación?**	**NO!**

$$IR = 5\% \, (PV - AU * icm)$$

$$IR = 5\% \, (230000 - 80000 * icm) \qquad icm = 1.41$$

$$IR = 5\% \, (230000 - 80000 * 1.41)$$

$$IR = 5\% \, (230000 - 112800)$$

$$IR = 5\% \, (117200)$$

$$IR = 5\,860$$



RE/MAX FOCUS



PROBLEMAS:

5. Estefany recibió un local comercial en donación por parte de su abuela el 23 de marzo del 2013. hoy 2023, tú el mejor asesor Remax FOCUS de Trujillo le has dicho que el local puede venderse en S/.400 000. Ya sabes que el valor de su autovalúo figura en S/. 150 000. Estefany te ha preguntado cuánto va a pagar de IR. ¿Qué deberías responderle si ya te aseguraste que no es Casa Habitación?

1	**¿Lo adquirió antes del 01.01.2004?**	**NO!**
2	**¿Es Casa Habitación?**	**NO!**



- **¿CÓMO SE CALCULA?** $IR = 5\% \ (PV - CC)$



RE/MAX FOCUS

A TÍTULO ONEROSO

01.01.2004

¡NO SE PAGA IMPUESTO A LA RENTA!

Costo Computable

$$IR = 5\% \ (PV - CA * icm)$$

PV: *Precio de Venta*
CA: *Costo de Adquisición del inmueble*
icm: *Índice de Corrección Monetaria*

01.08.2012

***Desde* 01.01.2004 – *Hasta* 31.07.2012**

Costo Computable

$$IR = 5\% \ (PV - AU * icm)$$

PV: *Precio de Venta*
AU: *Valor del Autovalúo (PU)*
icm: *Índice de Corrección Monetaria*

Desde* 01.08.2012 – *Hasta ACTUALIDAD

$$IR = 5\%(PV - CC)$$

PV: *Precio de Venta*

$CC = 0$

$$IR = 5\% * PV$$

A TÍTULO GRATUITO



RE/MAX FOCUS

PROBLEMAS:

5. Estefany recibió un local comercial en donación por parte de su abuela el 23 de marzo del 2013. hoy 2023, tú el mejor asesor Remax FOCUS de Trujillo le has dicho que el local puede venderse en S/.400 000. Ya sabes que el valor de su autovalúo figura en S/. 150 000. Estefany te ha preguntado cuánto va a pagar de IR. ¿Qué deberías responderle si ya te aseguraste que no es Casa Habitación?



1 **¿Lo adquirió antes del 01.01.2004?** **NO!**

2 **¿Es Casa Habitación?** **NO!**

$$IR = 5\% * PV$$

$$IR = 5\% * 400000$$

$$\boldsymbol{IR = 20\,000}$$

RPTA: Estefany pagará 20 mil soles de Impuesto a la Renta



RE/MAX FOCUS



PROBLEMAS:

Calculemos más rápido con el Excel



RE/MAX FOCUS

¡BAJEMOS EL PRECIO EN LA MINUTA PARA PAGAR MENOS IMPUESTOS!



NO SE PUEDE!!!

- ✓ Es evasión fiscal lo cual incurre en hasta 6 años de cárcel
- ✓ ¿Cómo va a lavar ese dinero el vendedor? ¿Y si le dan billetes falsos?
- ✓ Cuando la Sunat investiga hace llamar a todos los involucrados en la operación, hasta tu persona. Y si el vendedor o comprador están en el extranjero, los hacen venir.
- ✓ Al Comprador tampoco le conviene, porque a la larga cuando lo venda pagará MÁS IMPUESTO A LA RENTA.



RE/MAX FOCUS

HABITUALIDAD

Art. 4 Ley del Impuesto a la Renta



El artículo 4° de la Ley de Impuesto a la Renta establece que se considerará que hay HABITUALIDAD en la venta de propiedades inmuebles realizadas por una persona individual, una sucesión indivisa o una sociedad conyugal que haya optado por tributar como tal, a partir de la tercera venta dentro del ejercicio gravable.

Las ganancias de capital producto de las operaciones **HABITUALES,** constituyen **RENTA DE TERCERA CATEGORÍA.**

1era VENTA



Renta 2da Categoría
5%

2da VENTA



Renta 2da Categoría
5%

3ra VENTA



Renta 3ra Categoría
29.5%



RE/MAX FOCUS

HABITUALIDAD

Art. 4 Ley del Impuesto a la Renta



DEPARTAMENTO



COCHERA



DEPÓSITO



NO GENERAN HABITUALIDAD



RE/MAX FOCUS

HABITUALIDAD

Art. 4 Ley del Impuesto a la Renta



LA CASA HABITACIÓN, no se considera habitual.

1era VENTA

Renta 2da Categoría
5%

2da VENTA



Renta 2da Categoría
5%

3ra VENTA



CASA HABITACIÓN

Renta 2da Categoría
5%



RE/MAX FOCUS

HABITUALIDAD

Art. 4 Ley del Impuesto a la Renta



¿Qué pasa si me heredan 4 Propiedades por causa de muerte y las quiero vender en el mismo año?









Art 4 de la Ley del Impuesto a la Renta: "En ningún caso se considerarán operaciones habituales ni se computarán para los efectos de este artículo:
iii. Las enajenaciones de bienes adquiridos por causa de muerte"

Solo pagarán Renta de Segunda Categoría el 5%



RE/MAX FOCUS



VEAMOS CASUÍSTICAS DEL IR



ANTES DEL 01/01/2004



DESPUÉS DEL 01/01/2004

INFORME N° 058-2012-SUNAT/4B0000

La enajenación de un inmueble construido después del 1.1.2004 sobre un terreno adquirido antes de dicha fecha, realizada por una persona natural que no genera rentas de tercera categoría, no se encuentra gravada con el Impuesto a la Renta.



RE/MAX FOCUS

VEAMOS CASUÍSTICAS DEL IR







=



INFORME N.° 157-2019-SUNAT/7T0000

Los ingresos obtenidos por la enajenación de un inmueble cuya totalidad de derechos fueron adquiridos en dos momentos distintos por la misma persona natural, la primera adquisición antes del 1.1.2004 y la otra con posterioridad a dicha fecha, no se encuentran gravados con el impuesto a la renta.



VEAMOS CASUÍSTICAS DEL IR



PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO



INFORME N.° 104-2015-SUNAT/5D0000

Tratándose de personas naturales no generadoras de rentas de tercera categoría, que, desde antes del 1.1.2004, han poseído de manera continua, pacífica y pública inmuebles que no califican como casa habitación de acuerdo con la definición contenida en las normas de la Ley del Impuesto a la Renta, respecto de los cuales, luego de esa fecha, han obtenido su inscripción como propietarios en los Registros Públicos, a través del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial:

1. La renta generada por la enajenación posterior de los mencionados inmuebles no está gravada con el Impuesto a la Renta.

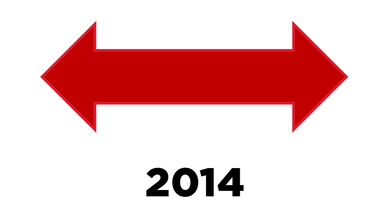


RE/MAX FOCUS

VEAMOS CASUÍSTICAS DEL IR







2014

OBLIGATORIEDAD DE UTILIZAR LOS MEDIOS BANCARIOS

Decreto Supremo N° 006-2013-JUS

INFORME N.° 006-2012-SUNAT/2B0000

Para la determinación del Impuesto a la Renta de Segunda Categoría, en la venta de un inmueble efectuada por una persona natural domiciliada, no se puede considerar como costo computable el costo de adquisición de dicho bien cancelado sin utilizar medios de pago, cuando existía la obligación de usar los mismos.



RE/MAX FOCUS

VEAMOS CASUÍSTICAS DEL IR



REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
C00001

COMPRAVENTA

[redacted] de estado civil soltera e identificada con [redacted] ha adquirido la propiedad del inmueble inscrito en la presente Partida Electrónica, en mérito a la venta realizada por su anterior propietaria por la suma de S/. 248,000.00 Nuevos Soles pagados en su totalidad.

Así consta de la ESCRITURA PÚBLICA Nº 1719 de fecha 19/04/2013, otorgada ante Notario Público de Trujillo Dr. Guillermo Guerra Salas.

El título fue presentado el 25/07/2013 a las 03:40:55 PM horas, bajo el **Nº 2013-00065074** del Tomo Diario 0029. Derechos cobrados S/.1,146.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00009848-06 00011646-07.-TRUJILLO,19 de Agosto de 2013.

ROBERT SANTOS ZAVALETA NEYRA
REGISTRADOR PUBLICO
Zona Registral Nº V - SEDE TRUJILLO



NO DOMICILIADO



https://personas.sunat.gob.pe/node/112

Aplican las mismas normas de IR que un domiciliado.

PERO, el Impuesto a la Renta lo paga el COMPRADOR con su RUC, para ello el vendedor debe darle el dinero al adquiriente para cumplir sus obligaciones tributarias.





DECLARACIÓN A LA SUNAT



La Renta de 2da CATEGORÍA, debe declararse hasta el MES SIGUIENTE de efectuada la venta.







VUELVE A REPASAR TODO LO QUE SE TE HA ENSEÑADO!

Y YA ESTÁS LISTO PARA ASESORAR A TUS CLIENTES CONTABLEMENTE!




RE/MAX
GRACIAS


RE/MAX
FOCUS